

# Resumen

## Distrito No. 1 de Conservación y Mejora de Cibolo Canyon

### Propuesta de Acuerdo de Desarrollo

(como se presentó al Concilio de la Ciudad el 14 de Marzo de 2002)

Este documento representa un resumen de la Propuesta de Acuerdo de Desarrollo entre la Ciudad de San Antonio, el Distrito No. 1 de Conservación y Mejora de Cibolo Canyon y Lumbermen's Investment Corporation hasta el 13 de Marzo de 2002. Ninguna de las partes ha dado su aprobación a ninguno de los términos o provisiones incluidas en este documento preliminar a menos que y hasta que todas las partes hayan sido autorizadas para firmar y hayan firmado el documento.



#### ❖ El Distrito No. 1 de Conservación y Mejora de Cibolo Canyon

##### □ Ubicación

- ◆ El Distrito No. 1 de Conservación y Mejora de Cibolo Canyon (el Distrito) está ubicado fuera de los límites de la Ciudad de San Antonio en la jurisdicción extraterritorial de la Ciudad dentro del Condado de Bexar.
- ◆ *El Distrito*<sup>1</sup>, que incluye aproximadamente 2,861 acres, está limitado por Bulverde Road al oeste, Evans Road al sur, Cibolo Creek al este y donde Bulverde Road cambia a Smithson Valley al norte.

##### □ Autoridad Legislativa

- ◆ El Concilio de la Ciudad apoyó legislación estatal autorizando la creación del Distrito el 8 de Marzo de 2001. Como parte de la legislación, un Acuerdo de Desarrollo aprobado por el Concilio de la Ciudad se ejecutaría antes de la creación del Distrito.
- ◆ La creación del Distrito podría ofrecerle a la Ciudad la oportunidad de adquirir espacio abierto dentro del Distrito. El Distrito podría apoyar también la meta de la Ciudad de promover San Antonio como un destino turístico importante a la vez que atrae a la Asociación de Golfistas Profesionales (Professional Golfers Association (PGA)), un desarrollador y operador de campos de golf.
- ◆ La Ley Senatorial 1629 estableció el Distrito No. 1 de Conservación y Mejora de Cibolo en Mayo de 2001. La creación del Distrito está sujeta a una *Elección de Confirmación*<sup>2</sup> de los dueños de propiedad del Distrito.

##### □ Jurisdicción

- ◆ Todas las entidades de impuestos que actualmente reciben impuestos de esta área, incluyendo al Condado de Bexar, el Sistema Universitario de Salud, el Distrito Escolar Independiente del Noreste, el Distrito de Colegios Comunitarios del Alamo y el Distrito Escolar Independiente de Judson, recibirán beneficios adicionales de las utilidades y de las mejoras a las calles dentro del Distrito.

##### □ Poderes

- ◆ El Distrito tiene todos los poderes y deberes proporcionados por las leyes generales del Estado de Texas para una entidad propuesta limitada según los límites de la Ley Senatorial 1629. El Distrito no tiene el poder de dominio eminente fuera del Distrito. El Distrito puede expandir sus límites con la aprobación del Concilio.
- ◆ El Distrito puede imponer impuestos a la propiedad; ventas/impuestos de uso; impuestos de alojamiento en hotel; contribuciones; y tarifas impacto.
- ◆ Los ingresos del Distrito se pueden usar para: el pago de deuda; gastos de mantenimiento y de operación; gastos administrativos; e infraestructura.

#### ❖ Acuerdo de Desarrollo

El Acuerdo es un documento propuesto entre la Ciudad de San Antonio, el Desarrollador (Lumbermen's Investment Corporation) y el Distrito No. 1 de Conservación y Mejora de Cibolo Canyon. Al ser aprobado, el documento podría tener validez legal.

##### □ Derechos de Desarrollo

- ◆ Lumbermen's presentó un Plan General Preliminar de Desarrollo (Preliminary Overall Development Plan (POADP)) el 20 de Enero de 1995 para 1,812 acres. La presentación del POADP le proporciona derechos (consumados) de anterioridad a Lumbermen's Investment Corporation (LIC) para los 1,812 acres, designa el terreno como Categoría 1 (100 por ciento de *cubierta impermeable*<sup>3</sup>) bajo la Ordenanza de Calidad del Agua, y exenta a la propiedad de la mayoría de las provisiones del Código de Desarrollo Unificado porque está fuera de la jurisdicción de la Ciudad.
- ◆ El Distrito incluye la sección Carabetta (257 acres), la sección Wolverton (785 acres) y la propiedad LIC (1,816 acres). El Desarrollador limitará contractualmente la *cubierta impermeable* a no más del 15 por ciento de la superficie total de los 2,858 acres.
- ◆ Si el Acuerdo de Desarrollo se termina:
  - Antes de empezar la construcción de un hotel, los requerimientos de *cubierta impermeable* se revertirán al POADP entregado en Enero de 1995.
  - Después de empezar la construcción de un hotel, los requerimientos de *cubierta impermeable* cambiarán del estado de Categoría 1 a Categoría 2 (30 por ciento de *cubierta impermeable*).
  - Después de terminar un hotel, los requerimientos de impermeabilidad cambian de estado de Categoría 2 a Categoría 3 (15 por ciento de *cubierta impermeable*).
- ◆ No se extraerá agua de los pozos del Acuífero Trinity ubicados en la propiedad excepto durante la construcción de un hotel y la construcción del Blvd. Cibolo Canyon. Por lo tanto, es posible que no se use ningún pozo del Trinity después de terminar el hotel o cuando el agua sea proporcionada por San Antonio Water System (SAWS).

##### □ Puntos Sobresalientes (Eventos Importantes)

- ◆ **La Fecha de Ejecución será determinada una vez que se cumpla con los siguientes asuntos:**
  - El Personal de la Ciudad debe aprobar el Plan de Desarrollo.
  - El Desarrollador haya entregado las propuestas Restricciones de Uso de la Propiedad a la Ciudad de San Antonio.
  - La Ciudad debe recibir una Carta de Intención de PGA.
  - La Ciudad debe recibir un Mapa Geológico de las características sensitivas de recarga.
- ◆ **Fecha de Elección**
  - La cesión de Espacio Abierto al Distrito ocurrirá cuando:
    - ▲ El Valor Justo de Mercado (FMV) de las Secciones de Espacio Abierto se determine
    - ▲ Avaluadores independientes contratados por la Ciudad y por el Desarrollador determinen el FMV
    - ▲ La descarga de Conservación sea entregada a la Ciudad
    - ▲ No más de 120 días después de la Fecha de Elección
  - Organiza el Distrito y desarrolla la Elección de Confirmación
  - El Distrito entra en un Acuerdo de Reembolso con el Desarrollador
  - El Distrito ejecuta el Arrendamiento del Sitio de Estación de Bomberos y lo entrega a una cuenta en depósito
  - El Distrito ejecuta el Arrendamiento del Head Trail y lo entrega a una cuenta en depósito
- ◆ **Desarrollo de Documentos** - El consejero de la Ciudad o el asesor legal revisará todos los Acuerdos de desarrollo con el hotel y PGA bajo términos de confidencialidad. Los siguientes documentos de desarrollo se deben entregar en los siguientes seis meses a la Fecha de Ejecución.
  - **Acuerdo de Desarrollo de Hotel** – el acuerdo ejecutado por el Desarrollador y el Dueño del Hotel, el cual el Dueño del Hotel, está obligado a adquirir la Sección del Hotel del Desarrollador y construir el Hotel, de acuerdo a los términos.

<sup>1</sup> *Distrito* – El Distrito No. 1 de Conservación y Mejora de Cibolo Canyon es un Distrito Especial de Utilidades el cual puede gravar y cobrar impuestos

<sup>2</sup> *Elección de confirmación* – La elección debe celebrarse de acuerdo con la ley para firmar el establecimiento del Distrito y la elección de los Directores del Distrito

<sup>3</sup> *Cubierta Impermeable* – cualquier construcción permeable que cubre la superficie natural de la tierra, incluyendo el pavimento, caminos, áreas de estacionamiento, edificios, piscinas, patios, cocheras y banquetas.

- **Acuerdo de Administración de Hotel** – un acuerdo entre el Dueño del Hotel y el Gerente del Hotel para la operación del Hotel.
- **Acuerdo PGA** – el acuerdo entre PGA y el Desarrollador según el cual PGA construirá, adquirirá y operará el complejo PGA. El complejo estará compuesto de no menos de dos campos de golf, un centro de aprendizaje y amenidades relacionadas sobre la pieza(s) de terreno identificadas en el Plan de Desarrollo.

◆ **Inicio del Hotel**

- La construcción empezará en o antes del 31 de diciembre de 2003.
- El inicio de la construcción se puede extender por 12 meses siempre y cuando el Acuerdo de Desarrollo de Hotel excluya todas las contingencias financieras.
- Después de empezar la construcción del Hotel, el Desarrollador le proporcionará a la Ciudad reportes de progreso detallados cada seis meses.
- Los reportes incluirán el estado de progreso de la construcción y las fechas estimadas para la terminación del Hotel y del complejo PGA.

◆ **Fecha de Terminación del Hotel**

- La Terminación del Hotel se determinará al emitirse un Certificado de Terminación por parte del Jefe de Bomberos del Condado de Bexar.
- El complejo PGA también debe estar terminado.
- La Terminación del Hotel debe ocurrir en los tres años siguientes a la Fecha de Inicio del Hotel.
- El Distrito debe terminar las siguientes mejoras:
  - ▲ Mejoras de Head Trail
  - ▲ Cibolo Canyon Road
  - ▲ Mejoras a intersecciones según sea requerido por el código de Evaluación de Mejora del Tráfico (TIA) de la Ciudad.
  - ▲ Descarga de Conservación para las secciones de espacio abierto se retira de la cuenta de depósito

- **Mejoras Públicas** - Al Distrito y al Desarrollador se les requiere terminar ciertas mejoras públicas. Todas las mejoras públicas deben cumplir con los códigos de construcción y desarrollo de la Ciudad. EL Distrito será responsable de todos los gastos del proyecto. Todos los proyectos incluyen las mejoras requeridas por la Ciudad y el Desarrollador. Todos los proyectos de mejoras públicas pueden ser financiados por los ingresos del Distrito.

◆ **El Distrito proveerá los siguientes proyectos como los solicitó la Ciudad:**

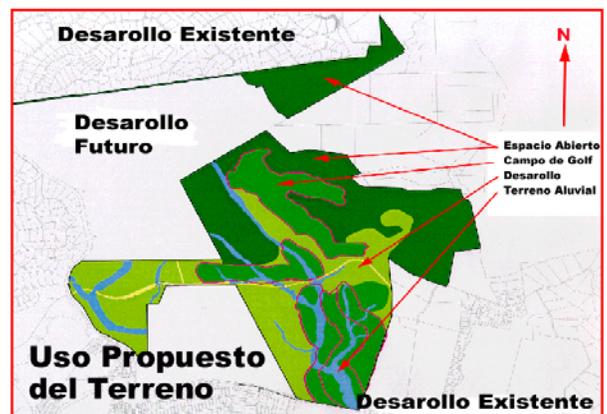
- **Mejoras del Head Trail** - Se debe proporcionar acceso al público a los 5.8 acres de espacio abierto localizados detrás del sitio del Hotel. Estas mejoras, sin que excedan los \$250,000 deben ser aprobadas por la Ciudad y terminadas en o antes de la fecha de terminación del Hotel. El Distrito le arrendará la sección a la Ciudad por un pago mínimo y la Ciudad adquirirá la propiedad de esta sección al anexarla.
- **Extensión de Cibolo Canyon Blvd.** – La construcción de un camino de cuatro-carriles de la carretera 281/intersección de Stone Oak Parkway a Bulverde Road se estima que costará \$4.0 millones. Será consistente con el Plan Principal de Vías de la Ciudad. La Ciudad adquirirá las donaciones de derechos de paso de los dueños de propiedades adyacentes. El proyecto debe terminarse en el segundo de los dos años de la fecha de terminación del Hotel o dos años después de la adquisición de derecho de paso por parte de la Ciudad.
- **Evans Road y Mejoras de Drenaje** -
  - ▲ Los cruces bajos de agua a lo largo de Evans Road al este de Bulverde se harán en los 10 años siguientes a la fecha de terminación del Hotel. El costo de las mejoras no puede exceder de \$6.0 millones. (El valor presente se calcula en \$2.3 millones).
  - ▲ Se proporcionará una Carta de Crédito tanto para las mejoras de Evans Road y el Proyecto de Extensión de Cibolo Canyon. La carta se debe entregar, a más tardar, en los 30 días siguientes a la fecha de terminación del Hotel. La cantidad de la Carta de Crédito se determina por el costo estimado para cada uno de los proyectos.
- **Sección de Estación de Bomberos (en Bulverde/Cibolo Canyon)** – El Distrito le arrendará a la Ciudad 2.499 acres de terreno por un pago mínimo y la ubicación puede servir como un sitio posible de estación de bomberos en Bulverde Road. La propiedad será entregada a la Ciudad al anexarla.
- **Contribución de Estación de Bomberos No. 28** – El Desarrollador contribuirá con \$250,000 para la construcción de la Estación de Bomberos No. 48 localizada en Bulverde Road al sur de Evans Road.

◆ **Los siguientes proyectos serán terminados por el Desarrollador para el Distrito:**

- **Agua y Drenaje hasta la Fecha** - Incluye mejoras de agua y drenaje que han sido previamente

elaboradas por el Desarrollador y mejoras al Proyecto *Northeast Quadrant Waterline*. Se proporcionará financiamiento para la fase uno del *Steubing North Sanitary Sewer Outfalls*, fuera de sitio como es requerido por el contrato. El costo estimado es de \$6.8 millones.

- **Línea de Drenaje En sitio/Fuera de Sitio** -- Incluye la adquisición de descargas de drenaje sanitario fuera de sitio y mejoras a la línea Steubing. Incluye la construcción de una estación de levantamiento de drenaje sanitario. Tubería de gravedad, y mejoras relacionadas. El costo estimado es de \$4.5 millones.
- **Agua en sitio** – Mejoras al sistema doméstico de agua a lo largo de los caminos y descargas públicas. El costo estimado es de \$2.7 millones.
- **Mejoras a las Vías Principales** -- Incluye el Cibolo Canyon Blvd., compuesto de cuatro carriles divididos. También incluye la extensión de Judson Road. El recolector norte/sur compuesto de dos carriles lo cual es consistente con el plan Principal de Vías de la Ciudad a un costo estimado de \$12.5 millones.
- **Mejoras a las Señales de Tránsito e Intersección** – proporciona un semáforo en Bulverde Road y Cibolo Canyon Parkway y todas las otras mejoras de tráfico como lo requiere el código de evaluación de mejoras al tráfico de la Ciudad. EL Costo estimado es de \$1.0 millón.
- **Irrigación y Monitoreo de Calidad del Agua** – El Desarrollador será responsable de todo el monitoreo de calidad del agua, cumplimiento de mejoras de construcción y conservación según sean requeridos por el Plan del Manejo del Medio Ambiente.
- **Terreno de Mitigación** - Se le requerirá al Desarrollador adquirir terreno adicional fuera del Distrito para cumplir con los requerimientos federales de mitigación. El terreno será un bien del Distrito y no expandirá los límites del Distrito.



□ **Secciones de Espacios Abierto**

- ◆ Las secciones de espacio abierto consistirán de las secciones de Carrabetta, Wolverton y Lumbermen haciendo un total aproximado de 1,100 acres. Estas secciones serán entregadas al Distrito por el Desarrollador antes de 120 días después de la Elección de Confirmación.
- ◆ El precio de adquisición de la sección Carrabetta es de \$5,100 por acre más interés. EL precio de adquisición del resto del espacio abierto se basará en el valor justo del mercado a ser determinado dentro de 90 días de la Elección de Confirmación del Distrito.
- ◆ La sección Carrabetta (257 acres) puede ser utilizada para propósitos de mitigación. La mitigación para el resto de las secciones de espacio abierto está limitada a la descarga de conservación impuesta por la Ciudad. Todas las secciones de espacio abierto pueden ser consideradas al determinar el 15% de la restricción de espacio impermeable cubierto.
- ◆ La descarga de conservación conservará las secciones de espacio abierto al limitar su uso. Las secciones de espacio abierto se conservarán en su condición natural, escénica y de espacio abierto para el disfrute y educación del público en general. Se protegerá a las plantas y animales nativos y se mantendrá la calidad del agua subterránea y del agua de superficie.

- **Restricciones del Uso de la Tierra** – Las restricciones van con la tierra y son obligatorias para el Desarrollador y para todas las partes que puedan tener derecho o interés en el terreno. Cada contrato o título de propiedad relacionado con el terreno o cualquier parte de éste debe aceptar estas restricciones.

- ◆ **Proceso de Aprobación del Plan de Reducción de Contaminación del Agua (WPAP)** – Se entrega a SAWS y al Distrito Edwards Aquifer Authority, un WPAP para cada desarrollo previo a la entrega al *Texas Natural Resource Conservation Commission (TNRCC)*. Los requerimientos más estrictos tanto de SAWS como de EAA deben ser entregados al TNRCC. Si hay un conflicto irreconciliable entre SAWS y EAA, la Ciudad resuelve dicho conflicto.

- ◆ Aplica la Ordenanza de Conservación de Árboles de la Ciudad.
- ◆ Aplican las ordenanzas de la Ciudad para el Acuífero
- ◆ Aplica la administración de sequía de SAWS
- ◆ El espacio cubierto impermeable no debe exceder de 15 por ciento
- ◆ Se requiere zona de amortiguación de características sensitivas
- ◆ Sólo tanques de almacenamiento sobre la superficie como lo aprueba SAWS
- ◆ No se permite perforar u operar pozos de agua
- ◆ **Áreas de Campo No de Golf**
  - Restricciones de jardinería mantenidas por SAWS.
  - Fertilizantes orgánicos, si están certificados para su uso por SAWS.
  - Pesticidas y herbicidas orgánicos, si están certificados para su uso por SAWS.
  - Requerimientos de construcción de SAWS.
- ◆ **Áreas de Campo de Golf.**
  - Tres secciones de campo de golf (680 acres) restringidos para espacio abierto/campos de golf.
  - Las secciones de campo de golf deben cumplir con el Plan de Administración de campos de golf de SAWS.
- ◆ **Cumplimiento.**
  - La Ciudad, SAWS, el Distrito o el Desarrollador pueden hacer cumplir las restricciones.
  - Incumplimiento puede ser tratado mediante acción preceptiva o daños monetarios.
  - Los remedios establecidos en el Plan de Administración de Campos de Golf y el Acuerdo de Desarrollo aplican también a la sección de campo de golf.
- ◆ **Terminación** – Las restricciones al uso del terreno terminan si el acuerdo de desarrollo termina antes de la Fecha de Terminación del Hotel.
- **SAWS – Plan de Administración Ambiental del Campo de Golf Cibolo .**
  - ◆ El propósito de este Plan es de asegurar la protección y la no-degradación del Acuífero Edwards.
  - ◆ El Plan requiere que se entreguen varios componentes claves a SAWS para su revisión y aprobación. Estos planes adicionales son específicos para lo siguiente:
    - **Plan de Diseño**
      - ▲ Incluye varias *Best Management Practices (BMPs)* con el objetivo resultante de que el agua de lluvia en corrientes cumpla con los estándares de agua potable. Se protegerán las características sensibles de recarga mediante una zona de amortiguación de un mínimo de 60-10 pies.
      - ▲ Se le permitirá a SAWS modificar el requerimiento de amortiguación para que logre la máxima protección de la característica sensible.
      - ▲ Otros BMPs requieren que los estanques de irrigación se forren y que el agua de lluvia sea tratada antes de salir de los campos de golf.
    - **Plan de Prevención de Contaminación de Agua de Lluvia (SWP3)**
      - ▲ Los Planes Específicos de Reducción de la Contaminación del Agua (WPAPs), que incluyen una evaluación geológica y los planes de tratamiento de agua de lluvia son requeridos para cada campo de golf.
      - ▲ Se le entregarán a SAWS los WPAP's antes de entregárselos a TNRCC.
      - ▲ SAWS revisará no solamente los WPAPs para su cumplimiento del Capítulo 2113, sino que también para el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental y el Acuerdo de Desarrollo. SAWS debe proporcionar aprobación escrita o comentarios a los ingenieros en los siguientes 45 días del recibimiento de los WPAPs.
- **Construcción de Agua de Lluvia**
  - ▲ Se requerirá un SWP3 para que sea entregado y mantenido en sitio en todo momento durante las operaciones de construcción.
  - ▲ El SWP3 incluirá controles de sedimento, prácticas para minimizar los flujos erosivos y los requerimientos para establecer una cubierta vegetal.
  - ▲ La construcción se hará en fases para reducir la cantidad de tierra alterada en cualquier momento. Las tierras importadas estarán libres de contaminación y se documentará tanto su origen como su contenido.
  - ▲ Bajo el Acuerdo de Desarrollo, los campos de golf junto con todo el Distrito mantendrán una cubierta impermeable de 15 por ciento o menos.
  - ▲ Asimismo, bajo el Acuerdo de Desarrollo, el Distrito debe permanecer como una propiedad de Categoría 3, como se define en la Ordenanza de Calidad del Agua del Acuífero de la Ciudad. El límite de 15% de cubierta impermeable para el distrito será estrictamente monitoreada y cumplida durante toda la fase de desarrollo.
- **Manejo de Materiales**
  - ▲ El Plan de Manejo Ambiental requiere el almacenamiento, manejo y administración apropiado de todos los materiales (pesticidas, fertilizantes, solventes) utilizados en la operación de los campos de golf. Ejemplos incluyen el requerimiento de contenimiento secundario. Contenimiento asegurable, materiales de construcción resistentes al fuego, y el requerimiento de un área cubierta para todas las operaciones de mezcla.
  - ▲ El uso de tanques de almacenamiento subterráneo y las instalaciones de drenaje en sitio (sistemas sépticos) dentro del Distrito está prohibido.
  - ▲ Se cumplirán los requerimientos más estrictos relacionados a los Tanques de Almacenamiento Sobre Superficie (ASTs). Se requerirá que los ASTs utilicen tanques y tubería forrados junto con un monitoreo y registro electrónico.
- **Plan Integrado de Manejo de Plagas**
  - ▲ A los campos de golf se les requiere que sigan la estrategia de control menos tóxica para mantener la superficie como se delinea en el Plan de Administración Integrado de Plagas.
  - ▲ Los métodos biológicos y/o orgánicos de control de plagas serán una primera opción para prevenir y controlar las plagas. (Hierbas, enfermedades, insectos) Sólo después de que estas opciones hayan sido agotadas se realizarán aplicaciones de químicos.
  - ▲ No se permitirá aplicación de químicos dentro de las Zonas de amortiguación. SAWS debe aprobar todos los químicos, basado en su lixiviación y en otros parámetros. La documentación completa (fecha, cantidad, tipo de superficie) asociada con la aplicación de químicos será mantenida para una revisión de SAWS.
- **Plan de Administración de Nutrientes**
  - ▲ Las aplicaciones de fertilizantes no serán de acuerdo al calendario, sino basadas en las necesidades de los requerimientos de la superficie. Se establecerá un presupuesto de nutrientes para la superficie basado en los resultados obtenidos tanto de los análisis de las plantas y la tierra.
  - ▲ No se permitirá ninguna aplicación en las Zonas de amortiguación.
  - ▲ Una forma de aplicación granular y gradual se utilizará para reducir sus capacidades de lixiviación.
  - ▲ Se requerirá una documentación estricta.
- **Plan de Administración de Superficie**
  - ▲ Los zacates de superficie se adaptarán a las condiciones ambientales locales con requerimientos bien establecidos de mantenimiento de pesticidas y fertilizantes.
  - ▲ Se requerirá plantar zacate cuando haya una alta probabilidad de erosión.
- **Plan de Irrigación**
  - ▲ Basado en la necesidad de agua de tasas de evapo-transpiración, mediciones de una estación de clima, y el contenido de humedad en la tierra.
- **Plan de Monitoreo de Calidad del Agua**
  - ▲ Consiste de tres componentes principales de muestreo: agua de superficie, monitoreo de, lixiviación, y agua subterránea.
  - ▲ La ubicación de todos los puntos de monitoreo de muestras estarán estratégicamente colocadas para ofrecer una perspectiva total de los campos de golf.
  - ▲ El muestreo del agua de superficie será la clave para entender la calidad del agua de los tributarios, ya que un 60-80 por ciento de la recarga ocurre en cuerpos de agua.
  - ▲ El monitoreo lixivial será importante para entender la calidad del agua apenas por debajo del zacate en la superficie.
  - ▲ Se utilizará por lo menos un mínimo de cuatro pozos para evaluar la calidad del agua subterránea.
  - ▲ Tanto los acuíferos Trinity como Edwards serán evaluados utilizando un estándar de un modelo hidrogeológico para acuíferos karst.
  - ▲ Los parámetros analizados se basarán en la composición química utilizada en el campo de golf. El objetivo es identificar cualquier posible impacto negativo al agua de superficie antes de que tenga impacto en el agua subterránea.
- **Acción Correctora**
  - ▲ Se utilizarán los Estándares de Agua Potable Segura y los Estándares de Calidad de Agua de Superficie de Texas para establecer niveles catalizadores para que se implemente acción

subsecuente. En caso de un impacto en la calidad del agua, se tomará acción inmediata que incluirá la reducción y/o eliminación de la composición elevada de químicos. Un plan de Acción Correctora se debe implementar y se puede requerir de acciones de remedio. Se pueden imponer multas de hasta \$10,000 por día

- ▲ Se requiere que el Distrito tenga una Carta de Responsabilidad fiscal para acciones de cumplimiento de hasta \$1 millón.

□ **Objetivos de Financiamiento** – El financiamiento de mejoras públicas que se hacen en el Distrito proviene de la emisión de bonos y de préstamos, ingresos que se recibirán por el Distrito y por el Desarrollador. Los objetivos de financiamiento son diseñar un mecanismo de financiamiento que pueda: implementar controles de financiamiento, proveer flexibilidad de financiamiento para financiar proyectos aprobados de mejoras públicas; limitar la posible responsabilidad financiera de la Ciudad; minimizar el riesgo de la Ciudad y del Distrito.

◆ **Condiciones Que Deben Cumplirse Antes de que se Pueda Vender Bonos** – Antes de la venta de bonos o de incurrir en deuda inferior, deben ocurrir los siguientes eventos:

- Tiene que terminarse la Construcción del Hotel;
- Todas las mejoras públicas que tienen que ser financiadas mediante deuda deben ser aprobadas por la Ciudad.
- Un asesor financiera tiene que elaborar y entregarle a la Ciudad, al Distrito y al Desarrollador un análisis financiero completo.
- Los ciudadanos que viven en el Distrito tienen que votar por los bonos y los asuntos de deuda inferior mediante una elección con la cual autorizarán la venta de bonos y deuda inferior.

◆ **Categorías de Deuda**– Hay cuatro niveles de seguridad de deuda que definen el nivel de riesgo financiero para los accionistas de bonos, prestamistas, el Distrito y el Desarrollador.

- El nivel más seguro de deuda es el de Senior Bonds que sólo se pueden vender si ingresos pasados y futuros del Distritos son certificados por un asesor financiero.
- El nivel segundo e inferior de seguridad aplica a los Subordinate Bonds que requieren de un consejero financiero que certifique que los ingresos pasados y futuros del Distrito exceden todos los pagos de servicios de la deuda anual de Senior y Subordinate Bonds en un diez por ciento por cada año que la deuda exista.
- Al tercer nivel de deuda se le conoce como Deuda Inferior y no tiene requerimientos que reflejen la habilidad del Distrito para hacer los pagos de servicios de deuda anual de Deuda Inferior. El riesgo es para el titular de dicha Deuda Inferior y es al final riesgo del Desarrollador el hacer los pagos de servicios de deuda anual de la deuda inferior.
- El nivel más bajo de seguridad de financiamiento tiene que ver con la Deuda de Reembolso. La Deuda de Reembolso es la menos segura y tiene la menor prioridad de pago del Distrito. La deuda de Reembolso es riesgo único del Desarrollador y es un resultado de los costos en que incurre el Desarrollador al comprar terreno; los costos de crear el Distrito, y los costos de mantenimiento y operación del Distrito en que incurre antes de que el Distrito produzca ingresos.

◆ **Seguridad de Accionista** – Pagos de principal y de intereses a individuos e instituciones que puedan desear comprar Senior Bonds, Subordinate Bonds o Deuda Inferior están asegurados por los pagos que se hacen al Distrito de ingresos derivados en el Distrito. Estas fuentes de ingresos son:

- Cobros de impuesto a la propiedad
- Cobros de impuesto de hotel
- Cobros de impuestos de venta
- Cualquier otra fuente de ingreso del Distrito
- Balance del fondo de reserva de servicio de deuda
- Balances acumulados excepto el fondo de reserva de servicio de deuda.

◆ **Término de Pago de los Bonos y Reserva de Servicio de Deuda** - Los pagos de Senior Bonds, Subordinate Bonds y Deuda Inferior tienen que hacerse en o antes del vigésimo año de la fecha en que la construcción se haya terminado. Para ofrecer seguridad adicional para pagar el principal e interés anual de los Senior y Subordinate Bonds, se establecerá un Fondo de Reserva de Servicio de Deuda, y se retendrá una cantidad de dinero que es igual al promedio anual de los pagos de servicio de deuda de dichos bonos.

◆ **Prioridad de Flujo de Efectivo** - Como los ingresos son cobrados por el Distrito, el uso prioritario de esos ingresos, es como sigue:

- El pago de los requerimientos de interés y principal anual de los Senior Bonds
- El pago de los requerimientos de interés y principal anual de los Subordinate Bonds

- El pago de gastos de mantenimiento y operación del Distrito
- El pago de los requerimientos del interés y principal anual de la Deuda Inferior.
- Cualquier propósito legal incluyendo el pago de la Deuda de Reembolso

◆ **Pruebas Iniciales de Emisión de Bonos** -

- Antes de la venta de cualquier Senior Bond, un asesor financiero debe efectuar un análisis financiero completo y certificar que los ingresos estimados del Distrito excederán los pagos de interés y principal anual de Senior Bonds en un 25 %, para cada año que la deuda exista.
- Antes de la venta de cualquier Subordinate Bond, un asesor financiero debe efectuar un análisis financiero completo y certificar que los ingresos estimados del Distrito excederán los pagos de interés y principal anual de todos los Senior y Subordinate Bonds en un 10% para cada año que dicha deuda exista.
- El análisis financiero completo del asesor financiero y la certificación de la emisión inicial de los Senior y Subordinate Bonds debe ser entregada a la Ciudad, al Distrito y al Desarrollador antes de los procedimientos con la venta de los Senior Bonds o Subordinate Bonds.

◆ **Pruebas Adicionales de Emisión de Bonos** -

- Después de la venta inicial de Senior Bonds y antes de la venta de cualquier Senior Bond, un consejero financiero debe efectuar un análisis financiero completo y certificar que los ingresos anteriores y estimados del Distrito han y excederán los pagos de interés y principal anual de Senior Bonds en un 25% por cada año que la deuda de todos los Senior Bonds continúe.
- Después de la venta inicial de Subordinate Bonds y antes de la venta de cualquier Additional Subordinate Bond, un consejero financiero debe efectuar un análisis financiero completo y certificar que los ingresos anteriores y estimados del Distrito han y excederán los pagos de interés y principal anual de todos los Senior Bonds y Subordinate Bonds en un 10% por cada año que la deuda de todos los Senior Bonds y Subordinate Bonds continúe.
- El análisis financiero completo del consejero financiero y la certificación para la emisión de Additional Senior y Subordinate Bonds debe entregarse a la Ciudad, al Distrito, y al Desarrollador antes de proceder a la venta de los Additional Senior o Subordinate Bonds.

◆ **Bonos de Retiro Anticipado** – En caso que los ingresos del Distrito excedan las proyecciones, el Distrito puede elegir liquidar todo el principal pendiente y los intereses acumulados de los Senior y Subordinate Bonds antes de las fechas programadas de pago.

- Dicha opción de pre-pago de principal e intereses acumulados de los Senior y Subordinate Bonds existentes se puede ejercer después del décimo año de que se hayan vendido dichos bonos y se pueden pagar en su totalidad en los años once al veinte de la fecha de venta de los Senior y Subordinate Bonds.
- Ningún bono se puede pre-pagar antes de que termine el décimo año después de terminar la construcción del Hotel. Sin embargo, en caso que los bonos sean vendidos con un período programado de pago que está por abajo de los veinte años, pero que dicho pre-pago sería seleccionado después del décimo año posterior a la terminación de la construcción del Hotel, el Distrito puede ejercer una provisión de llamado extraordinario para pre-pagar el principal pendiente y los intereses acumulados de cualquier Senior o Subordinate Bonds en cualquier momento.

◆ **Gravación de Impuesto Distrital** - El Acuerdo de Desarrollo requiere que el Distrito grave o imponga impuestos anuales a la propiedad, impuestos de hotel, e impuestos de ventas, tarifas que son iguales o más grandes que el impuesto de la propiedad, el impuesto de hotel y el impuesto de ventas, gravado o impuesto por la Ciudad.

□ **Anexión**

- ◆ La Ciudad está de acuerdo en diferir la anexión de este terreno por un período de diez años. Posterior a la fecha de terminación del Hotel, o la terminación del acuerdo de Desarrollo por incumplimiento del Desarrollador.
- ◆ El Distrito y el Desarrollador están de acuerdo para permitir la anexión por parte de la Ciudad después de la terminación del Acuerdo de Desarrollo.
- ◆ La Ciudad puede anexar estos terrenos después de los primeros 20 años. La ciudad puede invalidar los bonos o si los bonos están sujetos a redención opcional, redimir los bonos existentes durante la anexión.
- ◆ El Desarrollador está de acuerdo que todas la deudas serán eliminadas 20 años después de la Terminación del Hotel.
- ◆ La anexión de parte la Ciudad de estos terrenos, después de la terminación de este acuerdo, por parte del

desarrollador o el Distrito, permite que el Desarrollador renuncie a todo derecho de pago o reembolso de la Ciudad.

- ❑ **Eventos de Terminación** – La falta de cumplimiento de cualquiera de los siguientes eventos podría provocar la terminación del Acuerdo de Desarrollo
  - ◆ Elección de Confirmación
  - ◆ Terminación de cada uno de los Logros Claves
  - ◆ Entrega de descarga de conservación, entrega de las secciones restringidas de espacio abierto, sección de la estación de bomberos, y la sección de Head Trail.
  - ◆ Entrega de secciones de campo de golf a PGA

❖ **El Acuerdo de Desarrollo propone los siguientes beneficios para San Antonio:**

- ❑ Campos de golf de PGA y Centro de Aprendizaje
- ❑ Hotel Marriott Resort (500 cuartos)
- ❑ Adquisición de 1,100 acres de espacio abierto
- ❑ Mejoras al espacio abierto de Head Trail
- ❑ Construcción de una Vía Principal (Extensión Cibolo Canyon )
- ❑ Mejoras a los Cruces bajos de agua (Evans Road)
- ❑ Sección de Estación de Bomberos
- ❑ Contribución para la construcción de Estación de Bomberos No. 48

❖ **El Acuerdo de Desarrollo propone las siguientes medidas de protección ambiental:**

- ❑ Plan de Administración Ambiental de Campo de Golf
- ❑ Aprobación de Planes de Desarrollo por parte de SAWS y EAA
- ❑ Plan de Monitoreo de calidad del agua
- ❑ Monitoreo de calidad de agua de superficie y subterránea.
- ❑ Presupuesto de nutrientes
- ❑ Análisis de zacates de superficie
- ❑ Estrategia de control de pesticidas
- ❑ Mejoras de conservación de agua
- ❑ Carta de Crédito para limpieza de contaminación de \$1 millón
- ❑ Limitación de 15 por ciento de cubierta impermeable
- ❑ Limitaciones en el uso de pozos en sitio en el Acuífero Trinity
- ❑ Cumplimiento con la Ordenanza de Conservación de Árboles de la Ciudad

**Audiencias Públicas**

★ **Jueves, 21 de marzo, 2002 6:00 p.m.**  
Cámara del Concilio de la Ciudad

★ **Jueves, 28 de marzo 2002 Hora por anunciarse**  
Cámara del Concilio de la Ciudad

(Cada una de estas audiencias públicas será transmitida en vivo por el canal 21)

Este resumen y más información relacionada al Distrito de Conservación y Mejora de Cibolo Canyon  
Se puede encontrar en el portal de la Ciudad en: [www.sanantonio.gov/pgavillage](http://www.sanantonio.gov/pgavillage).